



22/23 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Bebauungsplan Sonne sowie Teilzonenplanrevision Sonne, 2. Lesung

Inhalt

0.	Änderungen seit der 1. Lesung im Einwohnerrat	4
1.	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Situation	6
1.3	Städtebauliches Gesamtkonzept	6
2.	Vorgeschichte und Planungsverfahren	6
2.1	Richtkonzept	7
2.2	Studienauftrag	7
2.3	Bebauungsplan	8
2.4	Kantonale Vorprüfung	9
2.5	Mitwirkung der Bevölkerung & weitere Abklärungen	9
2.6	1. Lesung im Einwohnerrat	9
2.7	Öffentliche Auflage	9
3.	Bebauungsplan Sonne	10
3.1	Übersicht der Inhalte	10
3.2	Grundsätzliche Anforderungen	12
3.3	Volumetrische Ausgestaltung	12
3.4	Gestaltung	13
3.5	Nutzung	14
3.6	Etappierung	15
3.7	Verkehr & Erschliessung	15
3.8	Freiraum	16
3.9	Umwelt	17
3.10	Qualitätssicherung	17
4.	Teilrevision des Zonenplans	18
5.	Aufhebung Teilrichtplan Sonnenhof	18
6.	Auswirkungen	19
7.	Weiterführende Abklärungen	19
7.1	Preisgünstiges Wohnen	20
7.2	Kulturbetriebe & Immissionsschutz	21
7.3	Verkehrsführung	22
8.	Einsprachen	24
8.1	Einsprache Max Buholzer 1	24
8.2	Einsprache Max Buholzer 2	30
9.	Stellungnahmen	33
9.1	Stellungnahme der SBB	33
9.2	Stellungnahme der CKW	33

10.	Mehrwertabgabe	34
11.	Antrag an den Einwohnerrat	35

0. Änderungen seit der 1. Lesung im Einwohnerrat

Der vorliegende Bericht und Antrag betreffend Bebauungsplan Sonne sowie Teilzonenplanrevision Sonne beruht im Wesentlichen auf dem Bericht und Antrag, welcher am 7. Juni 2023 in erster Lesung im Einwohnerrat behandelt wurde. In der Zwischenzeit wurde die öffentliche Auflage, Einspracheverhandlungen und eine Mehrwertermittlung durchgeführt. Dadurch wurden keine Änderungen an der Planung vorgenommen. Im Situationsplan, den Sonderbauvorschriften und der Teilzonenplanänderung wurden lediglich die Daten aktualisiert, im Planungsbericht wurden die Kapitel 2.2, 3.5, 14 und 15 aktualisiert bzw. ergänzt. Folgende Kapitel des Berichts und Antrags wurden angepasst oder ergänzt, um den seit der 1. Lesung durchgeführten Prozess abzubilden:

- Anpassung Kapitel 2: Aktualisierung der Daten für einzelne Planungsschritte
- Ergänzung Kapitel 2.6: 1. Lesung im Einwohnerrat
- Ergänzung Kapitel 2.7: Öffentliche Auflage
- Anpassung Kapitel 3.1: Aktualisierung der Datierung von Situationsplan, Sonderbauvorschriften sowie Planungsbericht
- Ergänzung Kapitel 8: Einsprachen
- Ergänzung Kapitel 9: Stellungnahmen
- Anpassung Kapitel 10 (vorher Kapitel 8): Ermittlung des resultierenden Mehrwertes im Nachgang der 1. Lesung im Einwohnerrat
- Anpassung Kapitel 11 (vorher Kapitel 10): Ergänzung der Anträge bezüglich den eingereichten Einsprachen und Stellungnahmen

Ansonsten wurden keine Änderungen am Bericht und Antrag vorgenommen.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Wohn- und Gewerbebauten verschiedenen Alters, offene Parkplatzflächen, ehemalige Gartenanlagen: Das Areal «Sonne» im Zentrum von Emmenbrücke zwischen Gerliswil- und Gersagstrasse weist heute eine sehr heterogene Zusammensetzung auf. Im Sinne der durch das Raumplanungsgesetz geforderten Siedlungsentwicklung nach Innen weist das Gebiet insbesondere entlang der Gersagstrasse eine Unternutzung auf. Die Zentrumslage in direkter Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Emmenbrücke Gersag, zu Schul- und Freizeitanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten macht das Gebiet dabei besonders attraktiv für eine qualitative Weiterentwicklung. Um die vielfältigen Ansprüche und Herausforderungen bezüglich der Erschließung und Parkierung, der gemeinsamen Gestaltung des Freiraums sowie der städtebaulichen Eingliederung aufeinander abzustimmen, wurde der Bebauungsplan Sonne erarbeitet.

Der Einwohnerrat hat am 22. März 2022 den Bericht und Antrag des Gemeinderates zum Bebauungsplan Sonne allerdings mit 21 zu 15 Stimmen abgelehnt. Im Nachgang wurden die Hintergründe dieser Entscheidung vom Gemeinderat analysiert und ein breiter Austausch insbesondere mit den Fraktionen des Einwohnerrates durchgeführt. Verschiedene Optionen betreffend die zukünftige Entwicklung dieses zentralen Gebiets in Emmenbrücke wurden sorgfältig geprüft. Der Bebauungsplan wurde dabei als geeignetes Instrument zur Sicherung einer qualitätsvollen Entwicklung im Gebiet Sonne anerkannt. In einzelnen Aspekten jedoch wurde ein Änderungsbedarf an der Planungsvorlage identifiziert. Die aus den Gesprächen abgeleiteten Erkenntnisse sind in den überarbeiteten Bebauungsplan Sonne eingeflossen, welcher nun dem Einwohnerrat vorgelegt wird.

1.2 Situation

Untenstehend wird der Perimeter des Bebauungsplans Sonne aufgezeigt. Der Bebauungsplanperimeter umfasst die Grundstücke 98, 99, 100, 162, 163, 164, 1324 und 1345, Grundbuch Emmen.

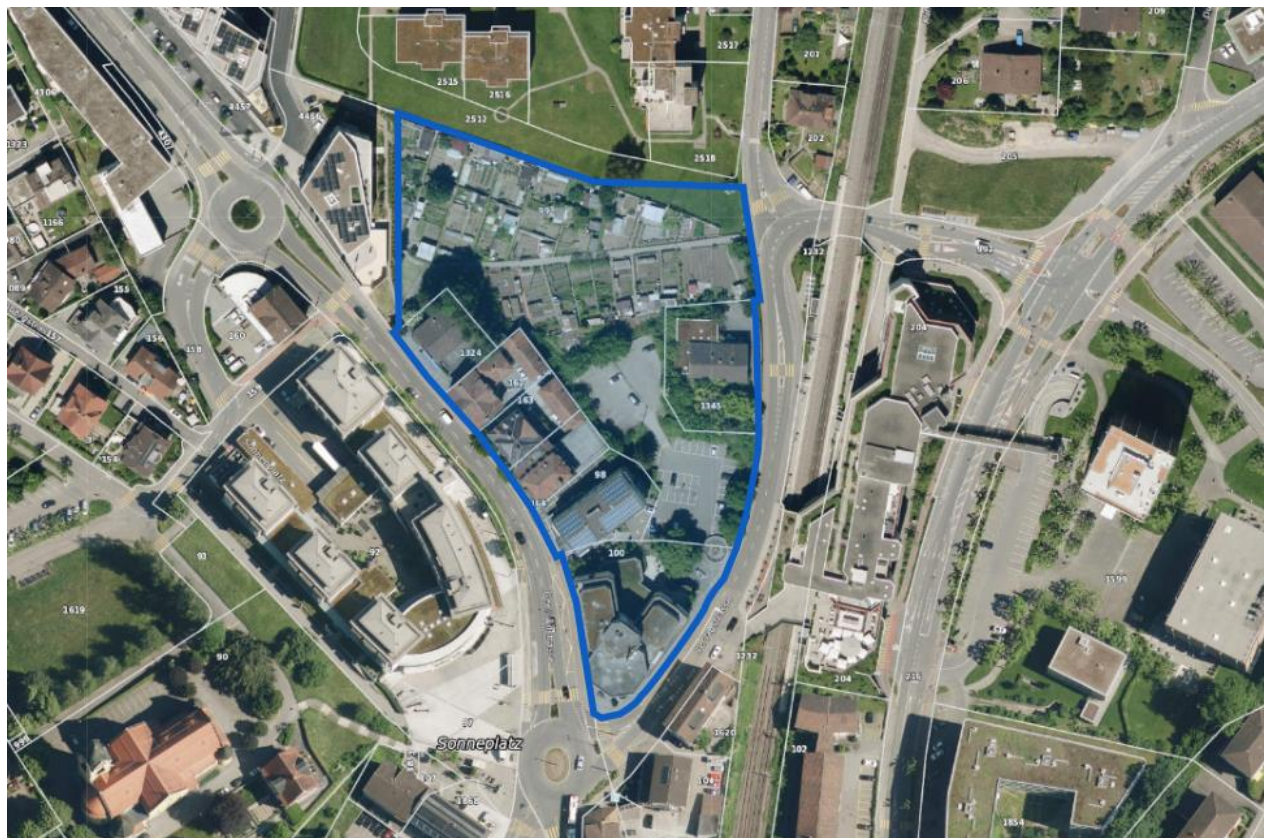


Abbildung 1: Luftbild, Bebauungsplanperimeter Sonne

1.3 Städtebauliches Gesamtkonzept

Die Gemeinde Emmen erarbeitet zurzeit die Gesamtrevision der Ortsplanung. In einem ersten Schritt wurde hierzu ein städtebauliches Gesamtkonzept (SGK) und Zukunftsbild erarbeitet, welches vom Einwohnerrat am 17. Dezember 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Das Zukunftsbild dient der Gemeinde als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung der Ortsplanungsrevision und wird auch bei parallel dazu angestossenen Planungsverfahren herangezogen. Das SGK sieht das Dreieck zwischen der Gerliswil- und Gersagstrasse als Zentrumsort mit moderater bis hoher Dichte vor, in welcher das Alter der vorhandenen Häuser eine stufenweise Transformation ermöglicht. Mit einer Umgestaltung des Strassenraums soll künftig der Verkehr zudem siedlungs- und zentrumsverträglicher geführt werden.

2. Vorgeschichte und Planungsverfahren

Die Entwicklung des Gebietes Sonnenplatz/Sonnenhof Süd wurde im Rahmen eines gemeinsamen Modellvorhabens der Gemeinde Emmen, des Bundes, des Kantons und der Hochschule Luzern (HSLU) im Zeitraum 2014-2017 untersucht. Dabei wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ein Richtkonzept erarbeitet. Im Jahre 2017 wurden die Grundstücke Nrn. 99 und 1345, Grundbuch Emmen, von der Steiner Investment Foundation erworben. Im Jahr 2022 hat die Realstone Gruppe, ein Schweizer Immobilienkonzern, mit der Steiner Investment Foundation ein Kaufsrecht für die Grundstücke entlang

der Gersagstrasse vereinbart. Das Kaufsrecht tritt in Kraft, sobald die Baubewilligung vorliegt. Die Realstone Gruppe tritt als Investorin und Entwicklerin auf und wird ab Erhalt der Baubewilligung auch formell Eigentümerin sein. Per Anfang 2023 hat sich die Steiner Investment Foundation in Seraina Investment Foundation umbenannt.

Das weitere Planungsverfahren wurde in einer Planungsvereinbarung zwischen der entwicklungswilligen Grundeigentümerschaft der Grundstücke Nrn. 99 und 1345, Grundbuch Emmen, und der Gemeinde Emmen vorgängig verbindlich festgelegt:

- | | |
|---|---|
| • Richtkonzept | 2014 - 2017 |
| • Handänderung Grundstücke Nrn. 99 und 1345 | 2017 |
| • Abschluss Planungsvereinbarung | Mai 2018 |
| • Studienauftrag | 2018 - 2019 |
| • Erarbeitung Bebauungsplan | 2020 |
| • Ablehnung Bebauungsplan | März 2022 |
| • Überarbeitung Bebauungsplan | Herbst 2022 |
| • Kantonale Vorprüfung | 12. Dezember 2022 - 16. Januar 2023 |
| • Öffentliche Mitwirkung | 26. Januar 2023 - 24. Februar 2023 |
| • 1. Lesung Einwohnerrat | 4. Juli 2023 |
| • Öffentliche Auflage | 18. September 2023 – 17. Oktober 2023 |
| • Beschluss Einwohnerrat | 12. März 2024 |
| • Referendumsfrist (60 Tage) | 13. März 2024 – 11. Mai 2024 |
| • Genehmigung Regierungsrat | anschliessend |

2.1 Richtkonzept

Die Entwicklung des Gebiets Sonnenplatz/Sonnenhof Süd wurde im Rahmen eines gemeinsamen Modellvorhabens der Gemeinde Emmen mit dem Bund, dem Kanton und der Hochschule Luzern (HSLU) im Zeitraum 2014-2017 untersucht. Dabei wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ein städtebaulicher Strategieansatz für die bauliche Weiterentwicklung erarbeitet. Darauf gestützt wurde ein Richtkonzept «Entwicklung Sonnenplatz» erstellt. Dieser hält für das Teilgebiet «Sonne» Leitlinien zu den Themen Freiraum, Architektur, Verkehrserschliessung, Nutzung, Städtebau und Entwicklungsprozess fest, welche im Planungsbericht (Beilage 4) zusammengefasst werden.

2.2 Studienauftrag

Um ein Projekt mit hoher städtebaulicher Qualität zu erhalten, wurde zunächst ein einstufiger, nicht anonymer Studienauftrag auf Einladung mit einer Zwischenbesprechung gemäss SIA-Norm 143 durchgeführt. Dabei musste gemäss Planungsvereinbarung das Richtkonzept als Grundlage herangezogen und dessen Qualitäten erhalten oder gesteigert werden. Es wurden acht Planerteams bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten zum Studienauftrag eingeladen. Aus den sechs zur Schlussabgabe eingereichten Projektvorschlägen empfahl das stimmberechtigte Beurteilungsgremium, bestehend aus einem Fachgre-

mium und einem Sachgremium mit Beteiligung der Gemeinde, die Projektstudie des Teams Gmür Geschwentner Architekten / Steib Architekten mit koeflipartner Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung. Hervorgehoben wurde insbesondere die für den Ort stimmige Gesamtkonzeption, die sehr gute Einbettung in die städtebauliche Struktur und in das bestehende Ortsgefüge sowie die hohe Qualität und Diversität des Wohnungsangebots.

Für die Einzelheiten des Verfahrens wird auf den Bericht des Beurteilungsgremiums (Beilage 21) verwiesen. Die Details zum weiterentwickelten Richtprojekt sind dem Richtprojekt Architektur (Beilage 5), der Beilage 7, Fassadengestaltung und Materialisierungskonzept, sowie dem Richtprojekt Freiraum (Beilage 8) zu entnehmen.

2.3 Bebauungsplan

Die Richtprojekte Architektur und Freiraum wurden aufgrund der Rückmeldungen aus dem Beurteilungsgremium noch weiter verfeinert. Ab dem Jahr 2020 wurde auf Grundlage des Richtprojekts der Bebauungsplan Sonne erarbeitet (planungsrechtliche Umsetzung).

Am 22. März 2022 wurde der Bebauungsplan Sonne sowie die notwendige Teilrevision des Zonenplans dem Einwohnerrat vorgelegt. Der Einwohnerrat lehnte den Bebauungsplan Sonne sowie die Teilrevision des Zonenplans mit 21 zu 15 Stimmen ab. Die Gemeinde führte daraufhin mit den Fraktionen und der Bau- und Verkehrskommission Gespräche, um die Gründe für die Ablehnung zu eruieren. In der Folge konnte in zentralen Punkte eine Übereinstimmung erreicht werden. Die darauf aufbauenden wesentlichsten Änderungen des Bebauungsplanes umfassen folgende Aspekte:

- In den Baubereichen A bis D sind mindestens 10% der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als Eigentumswohnungen zu erstellen. In der Erstvermarktung der Eigentumswohnungen ist in Emmen wohnhaften Personen ein Vorkaufsrecht von 3 Monaten ab der Erstausschreibung zu gewähren.
- Zusätzlich sind in den Baubereichen A bis D mindestens 10% der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO.
- Insgesamt sind mindestens 124 (zuvor 142) Parkplätze und maximal 170 (zuvor 195) Parkplätze zu erstellen.
- Im «Bereich Hofffläche» (ohne «Vorzone Wohnungen») sind mindestens 1000 m² (zuvor 720 m²) Grünflächen zu realisieren und grosskronige Bäume in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum zu pflanzen.

Sämtliche vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplan und den dazugehörigen Dokumenten seit der Einwohnerratssitzung von 2022 werden in den Kapiteln 10 bis 13 des Planungsberichtes (Beilage 4) aufgeführt. Das Bebauungsplanverfahren inklusive der Teilrevision des Zonenplans muss noch einmal vollständig durchgeführt werden. Die Einsprachen der ersten und zweiten öffentlichen Auflage aus dem ersten Bebauungsplanverfahren verlieren ihre Gültigkeit.

Die verschiedenen Bestandteile des Bebauungsplans Sonne und die Kernaussagen werden im Kapitel 3 des vorliegenden Berichts und Antrags präsentiert.

2.4 Kantonale Vorprüfung

Der überarbeitete Bebauungsplan Sonne wurde am 12. Dezember 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 16. Januar 2023 übermittelte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern der Gemeinde Emmen den Vorprüfungsbericht. Das BUWD hält im Vorprüfungsbericht 2023 (Beilage 23) fest, dass die getätigten Änderungen am Bebauungsplan zu keiner Beeinträchtigung kantonalen Interesses führen. Der Bericht hält weiter fest, dass die vom Kanton gestellten Forderungen aus der ersten Vorprüfung bereits vollständig umgesetzt werden. Somit stimmen die eingereichten Unterlagen mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein. Die im Entwurf vorliegende Teilzonenplanrevision, der Bebauungsplan Sonne sowie die Aufhebung des kommunalen Richtplans Sonnenhof werden insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt.

2.5 Mitwirkung der Bevölkerung & weitere Abklärungen

Der Einbezug der Bevölkerung war parallel zur kantonalen Vorprüfung in der öffentlichen Mitwirkung sichergestellt. Es gingen 21 Eingaben von Privatpersonen, Ortsparteien, Vereinen, Unternehmen sowie der Ortsplanungskommission (OPK) und der Umwelt- und Naturschutzkommission (UNK) der Gemeinde Emmen ein. Im Kapitel 12 des Planungsberichts (Beilage 4) sind die Beiträge ersichtlich, welche zu Änderungen geführt haben. Beiträge bezüglich der Verkehrsführung zwischen Gersag- und Sonnenplatz, preisgünstigem Wohnraum sowie der Möglichkeiten eines Gastronomie- und Kulturbetriebes haben den Gemeinderat weiter dazu bewogen, vertiefte Abklärungen vorzunehmen. Das Ergebnis dieser Arbeiten wird in Kapitel 7 des vorliegenden Berichts und Antrags zusammengefasst. Die darauf aufbauenden Überlegungen zur Umsetzung der Forderung nach preisgünstigem Wohnraum haben zu Präzisierungen der Sonderbauvorschriften geführt. Alle Eingaben aus der Mitwirkung und die entsprechenden Erwägungen des Gemeinderates sind im Mitwirkungsbericht (Beilage 24) nachzulesen. An den Anpassungen aufgrund der ersten öffentlichen Mitwirkung im Jahr 2020 wurde festgehalten, in diesem Sinne wird in diesem Bericht und Antrag nicht mehr auf die Anträge eingegangen.

2.6 1. Lesung im Einwohnerrat

Der Rat hat die 1. Lesung des Berichts und Antrags des Gemeinderates vom 7. Juni 2023 betreffend Bebauungsplan Sonne sowie Teilzonenplanrevision Sonne behandelt und ist auf das Geschäft eingetreten. Es wurden keine Änderungen am Bebauungsplan Sonne und der Teilzonenplanrevision Sonne vorgenommen.

2.7 Öffentliche Auflage

Vom 18. September 2023 bis 17. Oktober 2023 fand die öffentliche Auflage statt. In dieser Zeit wurden zwei Einsprachen sowie zwei Stellungnahmen eingereicht. Es wurden keine Anpassungen am Bebauungsplan Sonne und der Teilzonenplanrevision Sonne vorgenommen. Die Erwägungen des Gemeinderates werden im Kapitel 8 des vorliegenden Berichts und Antrags aufgeführt.

3. Bebauungsplan Sonne

Der vorliegende Bebauungsplan Sonne gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (§§ 65 - 71 PBG) bildet die Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Sämtliche Festlegungen im Bebauungsplan sind grundeigentümergebunden. Die notwendige Teilrevision des Zonenplans erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplans.

3.1 Übersicht der Inhalte

Der Bebauungsplan Sonne umfasst folgende, verbindliche Dokumente:

- Situationsplan mit Schnitten 1:500 vom [31. Januar 2024](#)
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom [31. Januar 2024](#)

Folgende Dokumente sind wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans:

- Richtprojekt Architektur vom 30. September 2022
- Berechnungen Richtprojekt Architektur vom 30. September 2022
- Fassadengestaltung- und Materialisierungskonzept vom Mai 2020
- Richtprojekt Freiraum vom 30. September 2022
- Würdigung Richtprojekt vom 28. Januar 2020 und 13. März 2020
- Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan vom 30. September 2022
- Lärmschutz-Nachweis vom 30. September 2022
- Risikobericht nach Störfallverordnung mit NIS-Einschätzung vom 30. September 2022

Folgende Dokumente sind orientierende Bestandteile des Bebauungsplans:

- Planungsbericht vom [31. Januar 2024](#)
- Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung vom 19. Februar 2020
- Bodenbelastungen und Entsorgungskonzept vom 3. Juli 2020
- Geotechnischer Bericht vom 21. September 2018
- Ver- und Entsorgungskonzept vom 6. Juli 2020
- Verkehrsmessungen vom 04. und 06. Februar 2020
- Leistungsbeurteilung Sonnenplatz vom 9. Juli 2020
- Verkehrstechnischer Nachweis Erschliessung vom 13. März 2020
- Beurteilung Anlieferung an der Gerliswilstrasse vom 26. März 2021
- Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag vom 12. Juli 2019
- Fachliche Stellungnahme Optionen Baubereiche G1/G2
- Kurzgutachten Busspur Gersag-Rüeggisingerstrasse vom 5. Mai 2023
- Aktennotiz betreffend Dienstbarkeit zur Duldung von Immissionen vom 24. April 2023
- Modell 1:500 (Darstellung Richtprojekt)

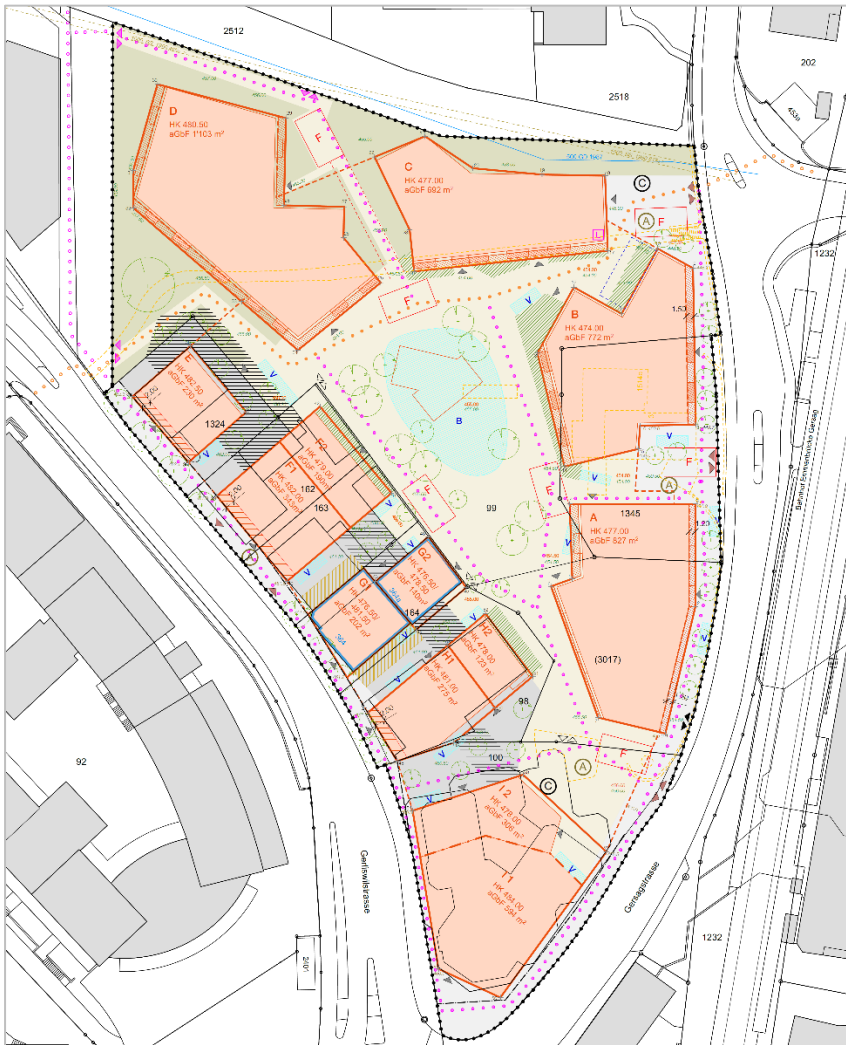


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Situationsplan (Beilage 2)

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans Sonne aufgeführt. Für zusätzliche Details wird auf den Planungsbericht (Beilage 4), Kapitel 6, sowie auf den Situationsplan mit Schnitten (Beilage 2) und die Sonderbauvorschriften (Beilage 3) verwiesen.

3.2 Grundsätzliche Anforderungen

Mit dem Bebauungsplan Sonne werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Richtprojektes Architektur und Freiraum gesichert. Das Richtprojekt sieht eine der zentralen Lage gerecht werdende Dichte vor. Nebst einer haushälterischen Nutzung des Bodens werden aber auch eine zweckmässige Erschliessungslösung und freiräumliche sowie städtebauliche Qualitäten sichergestellt. Die Sonderbauvorschriften fassen in Artikel 1 die grundsätzlichen Anforderungen an den Bebauungsplan wie folgt zusammen:

- Hohe städtebauliche, architektonische und sozialräumliche Qualität
- Differenzierte Gebäudeabwicklung mit Höhenstaffelung und Rücksprüngen
- Hohe Qualität des öffentlichen und des privaten Freiraums
- Hohe Wohn- und Arbeitsplatzqualität
- Sorgfältiger Umgang mit dem schützenswerten Objekt «Gasthaus Adler»
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insbesondere Lärm und Störfallrisiken
- Verteilung der Bauvolumen auf die einzelnen Baubereiche
- Nachhaltige und effiziente Energiegewinnung und -nutzung
- Ökologisch wertvolle Begrünung und Bepflanzung des Areals
- Nachhaltige Mobilität.

3.3 Volumetrische Ausgestaltung

Wie in den Zielen des Bebauungsplans festgehalten wird, soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität schaffen. Sämtliche Vorgaben zur volumetrischen Ausgestaltung richten sich nach dem Richtprojekt. In diesem Sinne werden für die künftige Bebauung des Gebietes Sonne insbesondere folgende Rahmenbedingungen definiert:

- Es werden 13 Baubereiche festgelegt. Die höchsten Gebäude weisen sieben Vollgeschosse auf.
- Die maximal zulässigen Höhen dürfen um höchstens 6 m Meter unterschritten werden, womit die haushälterische Nutzung des Bodens sichergestellt wird. Sie erhöhen sich im Falle einer Dachterrassennutzung in den Baubereichen F2, G2 (im Falle eines Ersatzneubaus von G1), H2 und I2 um max. 1.10 m für Absturzsicherungen in den entsprechenden Baubereichen.
- Für jeden Baubereich wird eine maximale anrechenbare Gebäudefläche definiert. Gesamthaft können 5'797 m² anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, was im Verhältnis zur gesamten Perimeterfläche einer Überbauungsziffer von rund 0.4 entspricht. Die maximale Dichte wird der zentralen Lage des Gebietes gerecht.
- Um eine der Lage entsprechende hohe Ausnutzung sicherzustellen, darf die maximale anrechenbare Gebäudefläche pro Baubereich um nicht mehr als 10 % unterschritten werden.
- Der schützenswerte Gasthof Adler im Baubereich G1 ist in Abstimmung mit den Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege zu erhalten, im Baubereich G2 (heutiger Engelsaal) ist ein Annexbau zulässig. Für den Fall, dass der Gasthof Adler aus dem Bauinventar entlassen und nicht unter Schutz gestellt wird, wird eine maximale Höhenkote für den Neubau definiert.

- Einer repräsentativen Adressierung hin zur Gerliswilstrasse kommt eine hohe Relevanz zu. Mindestens 60 % der Fassaden der Baubereiche E, F1 und H1 werden an die Strassenbaulinie der Gerliswilstrasse gebaut. Die restlichen Fassadenteile kommen in einem Anordnungsspielraum von 2.00 m parallel zur Gerliswilstrasse zu liegen.



Abbildung 3: Volumetrische Ausgestaltung im Modell, Ansicht von Osten

3.4 Gestaltung

An die Gestaltung der Überbauung «Sonne» werden erhöhte Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Freiräume werden so gestaltet, dass hinsichtlich Anordnung und Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung und Durchlässigkeit, Material- und Farbwahl sowie ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht. Wegleitend sind hierfür, nebst den Richtprojekten Architektur (Beilage 5) und Freiraum (Beilage 8), das Fassadengestaltungs- und Materialisierungskonzept (Beilage 7). Folgende wichtige gestalterische Aspekte werden mit dem Bebauungsplan Sonne sichergestellt:

- Die Baubereiche A, B, C und D sind gesamthaft als zusammenhängend erscheinende Gebäudegruppe zu realisieren.
- Die neuen Gebäude in den Baubereichen A, B, C und D sind in der Vertikalen dreigeteilt. Das Erdgeschoss ist etwas erhöht und mehrheitlich einsehbar. Die beiden obersten Geschosse setzen sich durch zweigeschossige Loggien im Fassadenbild vom Mittelbau ab.
- Die Dächer der Bauten in den Baubereichen A, B, C und D werden als Flachdächer gestaltet. Die Dachform der Gebäude in den übrigen Baubereichen wird im Rahmen eines allfälligen qualifizierten Konkurrenzverfahrens oder des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens bestimmt.
- Es werden grundsätzlich repräsentative Fassaden hin zum Strassenraum gefordert.

- Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhenkote um maximal 1.50 m überschreiten, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Energiegewinnung, welche die Oberkante der Dachfläche um max. 80 cm überschreiten dürfen. Alle Dachaufbauten müssen von der Fassade um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückversetzt und so in die Gebäudegestaltung integriert werden, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- Reklamen und Firmenbeschriftungen sind auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss zu beschränken. Pro Baubereich ist ein Reklame- und Beschriftungskonzept einzureichen.

3.5 Nutzung

- Entlang der Gersag- und Gerliswilstrasse sind im Erdgeschoss Arbeitsräume, reine Wohnungen oder Wohnbereiche von gemischten Arbeits-Wohnnutzungen wie Atelierwohnungen nicht zulässig. Zulässig sind Gastgewerbebetriebe, publikumsorientierte Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und nicht oder höchstens mässig störende Gewerbebetriebe. Es wird eine Geschosshöhe von mindestens 3.50 m gefordert, wobei entlang der steileren Gersagstrasse die notwendige Flexibilität sichergestellt ist.
- Gemäss dem Richtprojekt sind rund 274 Wohnungen geplant, welche Platz für etwas mehr als 500 Bewohnerinnen und Bewohner bieten. Es sind vorwiegend 2.5 - 4.5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Der Wohnungsmix und die Zahl der Wohnungen kann auf Grund der einzelnen Bauprojekte jedoch noch variieren.
- Jede Wohneinheit muss über eine Aussengeschossfläche (Balkon, Loggia) von mindestens 8.00 m² aufweisen.
- Für Gewerbe, Dienstleistungen, Ateliers und Gastronomie stehen gemäss dem jetzigen Richtprojekt rund 3'500 m² zur Verfügung. Auch diese Zahl kann sich im weiteren Planungsprozess noch verändern.
- In den Baubereichen I1 und I2 sind bis und mit zum 1. Obergeschoss ausschliesslich Arbeitsnutzungen möglich.
- In den Baubereichen A bis D sind mindestens 10 % der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als Eigentumswohnungen zu erstellen. In der Erstvermarktung der Eigentumswohnungen ist in Emmen wohnhaften Personen ein Vorkaufsrecht von drei Monaten ab der Erstausschreibung zu gewähren.
- Zusätzlich sind in den Baubereichen A - D mind. 10 % der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO.
- Im Baubereich D müssen für die Bewohnenden der Baubereiche A - D ein Gemeinschaftsraum mit einer Grösse von mindestens 70 m² sowie mindestens acht Mehrzweckräume von je mindestens 15 m² realisiert werden.

3.6 Etappierung

- Die Bauten A bis D können in einer oder zwei Etappen realisiert werden.
- Im Fall von zwei Etappen werden in der ersten Etappe die Gebäude C und D, die Einstellhalle sowie der im untenstehend abgebildete Etappenbegrenzungsplan dargestellte Freiraum realisiert.

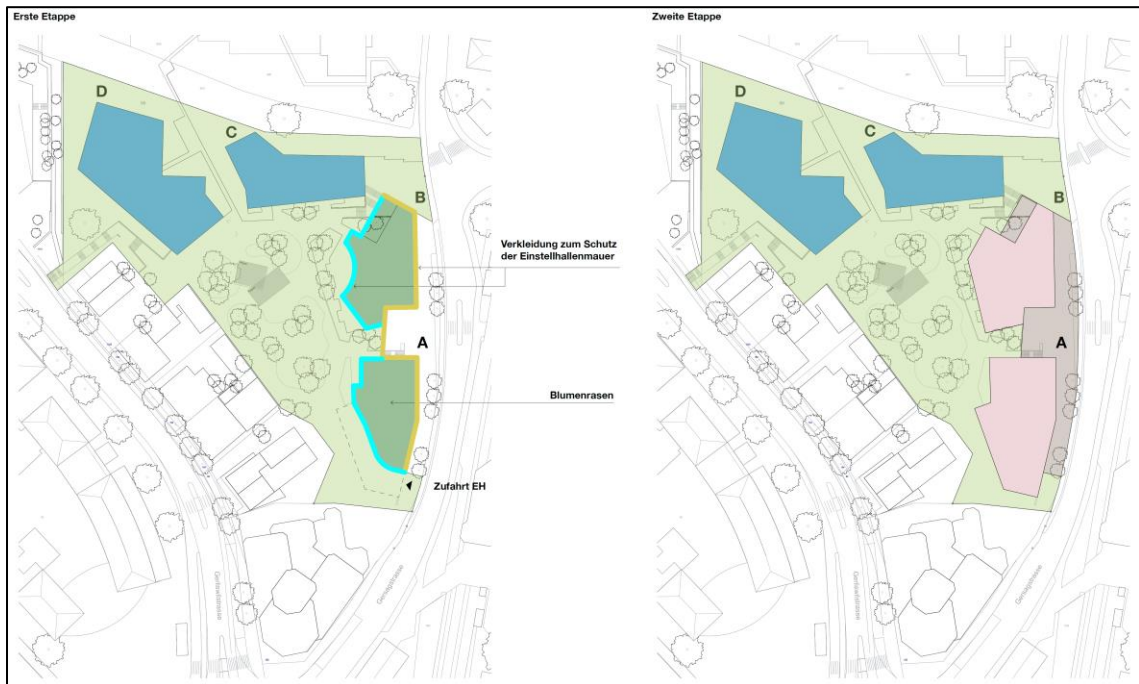


Abbildung 4: Etappenbegrenzungsplan

- Die weiteren Baubereiche können unabhängig voneinander entwickelt werden.

3.7 Verkehr & Erschliessung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde ein Mobilitätskonzept (Beilage 10) erarbeitet, welches eine optimale Mobilitätslösung stufengerecht abbildet. Die wichtigsten Punkte wurden in den Sonderbauvorschriften abgebildet und beinhalten insbesondere folgende Punkte:

- Für die Bewohnenden, Besuchenden, Beschäftigten und Kunden stehen mindestens 124 und maximal 170 Parkplätze zur Verfügung. Davon sind mindestens sechs Parkplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge zu erstellen. Sämtliche Parkplätze sind unterirdisch in einer Einstellhalle zu erstellen.
- Die zulässige Anzahl Parkplätze wird pro Baubereich festgelegt. Wird die zulässige Anzahl Parkplätze bei einem Baubereich nicht ausgeschöpft, kann das nicht realisierte Parkplatzpotenzial auf einen anderen Baubereich transferiert werden.
- Die genaue Verteilung der Parkplätze zwischen Bewohnenden und Beschäftigten hängt vom Nutzungsmix ab und kann von den jeweiligen Grundeigentümern frei zugeteilt werden. Für die Bewohnenden ist gemäss Berechnungen der Gemeinde mit rund 117 Parkplätzen zu rechnen. Bei rund 275 Wohnungen würde dies pro Wohnung in etwa 0.4 Parkplätzen bedeuten. Mit der nun definierten Anzahl Parkplätzen werden somit die Vorgaben für autoarmes Wohnen erfüllt.
- Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt über eine im Baubereich A integrierte zweispurige Rampe via Gersagstrasse. Die Erschliessung weiterer Parkplätze über den Kreislauf Alte Kanzlei wurde geprüft und ist nicht möglich.

- Weiter müssen über das ganze Areal mindestens 1'051 Veloabstellplätze und 49 Motorradabstellplätze erstellt werden. Für die Veloabstellplätze sind ca. 85 % Langzeitabstellplätze im Gebäude und in der Einstellhalle sowie ca. 15 % offene Kurzzeitabstellplätze im Aussenbereich projektiert. Es wird zudem eine zweckmässige Mindestfläche für Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeugähnliche Geräte (z.B. Trottinette und Skateboards) vorgeschrieben.
- Damit die Leistungsfähigkeit des Knotens Sonnenplatz sichergestellt werden kann, wurde ein Schwellenwert von 105 ASP (Fahrten in der Abendspitzenstunde) identifiziert. Wird der Schwellenwert wiederholt überschritten, kann der Gemeinderat oder die zuständige kantonale Behörde Massnahmen wie Ausfahrtdosierungen verlangen, welche die Fahrtenzahl einschränken.
- Die Fusswegverbindungen gemäss Situation sind öffentlich zugänglich. Das Wegrecht muss grundbuchlich gesichert werden.
- Der bestehende öffentliche Wanderweg wird erhalten, aber entsprechend dem Richtprojekt umgelegt.
- Mit dem Bebauungsplan Sonne wird der Platz für einen Velostreifen sowie ein neues Trottoir bergaufwärts gesichert. Diese werden bei der Umgestaltung der Gersagstrasse realisiert.
- Betriebe ab zehn Vollzeitmitarbeitenden müssen im Rahmen des Baugesuches ein Mobilitätskonzept vorlegen.

3.8 Freiraum

- Für die Freiraumgestaltung ist das Richtprojekt Freiraum wegleitend (Beilage 8).
- Zwischen den Baubereichen ist eine zentrale Hofffläche vorgesehen. In diesem Bereich sind mindestens 1'000 m² Grünflächen zu realisieren und grosskronige Bäume in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum (Beilage 8) zu pflanzen.
- In der Hofffläche ist eine allseitig offene Überdachung mit einer Fläche von 140 m² als wettergeschützter Begegnungsort zu erstellen.
- Die quantitativen Anforderungen an Spiel- und Freizeitflächen sind für jedes Grundstück einzeln zu erfüllen. Es sind allerdings gemeinsame, zentrale und genügend grosse Spielplätze und Freizeitflächen für unterschiedliche Altersgruppen mittels Übertragung zwischen den Parzellen anzustreben.
- Alle Freiräume sind mit Sitzgelegenheiten, Bäumen und mit einer angemessenen Beleuchtung auszustatten und im Baugesuch auszuweisen. Die Wahl der Ausstattungselemente ist mit der Gemeinde Emmen abzustimmen.
- Das Begrünungskonzept im Richtprojekt Freiraum (Beilage 8) gilt als wegleitende Grundlage. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- Die Anpflanzungsgrösse der im Situationsplan bezeichneten Bäume in den Strassenräumen beträgt im Minimum 3.00 m Stammhöhe und für sämtliche Bäume ausserhalb der Strassenräume im Minimum 4.00 m Kronenhöhe. Für sämtliche anzupflanzenden Bäume gilt ein Stammumfang von mindestens 30 cm. Im Pflanzbereich der Bäume wird ein Wurzelraum von mindestens 1.00 m Tiefe gefordert.

3.9 Umwelt

- Bezüglich der Energie sind die Neubauten nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert sia 380/1: 2016, sia-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren.
- Der Risikobericht nach Störfallverordnung (Beilage 12) zeigt auf, dass keine störfall-relevanten Auflagen an die Bebauung notwendig sind. Zur Reduktion der Risiken werden Empfehlungen formuliert.
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Lärmermittlungen haben ergeben, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen in den Oberschossen an den Strassen- und teilweise an den Seitenfassaden überschritten werden. Daher sind bauliche Lärmschutz-Massnahmen notwendig. In den Sonderbauvorschriften wird festgehalten, dass die im Lärmgutachten (Beilage 11) definierten Lärmschutz-Massnahmen verbindlich umzusetzen sind.

3.10 Qualitätssicherung

Zur Sicherung der in den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans formulierten Qualitätsanforderungen muss jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission Emmen zur Beurteilung vorgelegt werden und benötigt deren Zustimmung. Erfolgt durch die Kommission zweimal eine negative Stellungnahme für die Baubereiche E, F1/F2, G1/G2, H1/H2 kann der Gemeinderat ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mindestens vier voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen. Für die Baubereiche I1 und I2 wird ein solches qualifiziertes Konkurrenzverfahren zwingend verlangt.

4. Teilrevision des Zonenplans

Der südliche Teil des Bebauungsplanperimeters befindet sich zurzeit in der 5-geschossigen Kernzone a (K5a) mit Lärmempfindlichkeitsstufe ESIII. Das im jetzigen Zustand unbebaute Grundstück Nr. 99, Grundbuch Emmen, ist zurzeit der speziellen Wohnzone (W-S) mit ESII zugewiesen. Zudem wird das Gebiet von einer Kreativzone überlagert. Der gesamte Perimeter muss für die Umsetzung des Richtprojektes in die Spezielle Kernzone (K-S) umgezont werden. In der Speziellen Kernzone dürfen Baugesuche nur auf Grundlage eines Bebauungsplans bewilligt werden.



Abbildung 5: Teilzonenplanänderung «Sonne» (Beilage 1). Aktuell rechtsgültiger Zonenplan (links); Gegenstand der Teilzonenplanrevision (Mitte); Zonenplan nach der Teilzonenplanrevision (rechts)

5. Aufhebung Teilrichtplan Sonnenhof

Das Grundstück Nr. 99, Grundbuch Emmen, wird zurzeit teilweise noch vom behördenverbindlichen Richtplan Sonnenhof überlagert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Massnahmen des Richtplans näher bestimmt. Somit kann der kommunale Richtplan Sonnenhof durch den Gemeinderat ersatzlos aufgehoben werden. Die Aufhebung des Richtplans Sonnenhof erfolgt zeitlich koordiniert mit dem Bebauungsplanverfahren «Sonne» und der notwendigen Teilzonenplanrevision.

6. Auswirkungen

Gemäss Art. 4 Abs. 4 des Reglements zur Lenkung des Bevölkerungswachstums und zur qualitativen Entwicklung ist für jede wesentliche Änderung im Rahmen der Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Bebauungsplan, Gestaltungsplan) eine Prognose für die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Bevölkerungswachstum sowie den Verkehr und den voraussichtlichen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktur vorzulegen.

Durch den Bebauungsplan Sonne sind auf dem Areal Sonne zukünftig rund 140 Bewohnende mehr möglich als gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (Regelbauweise) heute möglich wären. Gegenüber einem Gestaltungsplan mit maximalem Bonus gemäss Bau- und Zonenreglement werden mit dem Bebauungsplan Sonne keine zusätzlichen Kapazitäten geschaffen.

Bezüglich der Anzahl Parkplätze wären basierend auf der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung und dem Parkplatzreglement ca. 270 Parkplätze möglich. Mit dem Bebauungsplan Sonne wird trotz höherer Dichte die Anzahl Parkplätze auf ein Maximum von 170 Parkplätzen beschränkt. Aufgrund der beschränkten Anzahl Parkplätze wird durch den Bebauungsplan Sonne weniger Verkehr erzeugt als dies in der Regelbauweise der Fall wäre.

Die Kosten der notwendigen Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung werden von den Grundeigentümern übernommen. Aufgrund der Arealentwicklung Sonne ergibt sich für die Gemeinde die Chance, die Gersagstrasse so umzugestalten, dass zukünftig bergwärts ein Radstreifen möglich ist. Verursacher für die Umgestaltung der Gersagstrasse ist jedoch nicht der Bebauungsplan Sonne, daher müssen diese Kosten von der Gemeinde übernommen und als unabhängiges Strassenprojekt betrachtet werden. Betreffend die Schulraumplanung sind die Auswirkungen der zusätzlichen 140 Bewohnenden gegenüber der Regelbauweise schwierig vorherzusagen.

7. Weiterführende Abklärungen

Nach der Ablehnung des Bebauungsplans wurden mit den Fraktionen und der Bau- und Verkehrskommission Gespräche geführt, um die Gründe der Entscheidung zu analysieren. Zudem wurde im Frühjahr 2023 eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt, welche reges Interesse in der Bevölkerung geweckt hat. Die Anträge und ausführlichen Erwägungen finden sich im beiliegenden Mitwirkungsbericht (Beilage 24). Der Austausch mit den verschiedenen Anspruchsgruppen hat den Gemeinderat Emmen dazu bewogen, zusätzliche Abklärungen durchzuführen bezüglich der Umsetzung preisgünstigen Wohnens, der Verkehrslösung zwischen Gersag- und Sonnenplatz sowie des Umgangs mit der Gastronomie- und Kulturnutzung im Gasthof Adler unter dem Aspekt von Lärmemissionen. Die Ergebnisse dieser Überprüfungen werden in den nachfolgenden Abschnitten abgehandelt.

7.1 Preisgünstiges Wohnen

Die Sicherung von «preisgünstigem» oder «bezahlbarem» Wohnraum ist eine Thematik, welche im Rahmen der Siedlungsentwicklung zunehmende Aufmerksamkeit auf sich zieht. Die Gemeinde Emmen sieht sich damit im Rahmen des Bebauungsplans Sonne, bei weiteren Arealentwicklungen sowie in der laufenden Ortsplanungsrevision konfrontiert. Im Verlaufe der Diskussionen ist dabei deutlich geworden, dass es der Gemeinde zur Schaffung belastbarer Regelungen an Grundlagen mangelt. Insbesondere fehlt eine abschliessende Definition, was unter preisgünstigem Wohnraum zu verstehen sei. Zudem bestehen Unklarheiten, auf welche Weise das Anliegen rechtlich umgesetzt werden kann. In diesem Sinne wurde eine professionelle Fachberatung beigezogen. Die Beratung hat aufgezeigt, dass hinsichtlich der Begrifflichkeit «preisgünstig» bzw. «bezahlbar» keine allgemeingültige und schweizweit anwendbare Definition existiert. Die Wahrnehmung von «Preisgünstigkeit» hängt massgeblich von den ökonomischen Möglichkeiten eines Haushaltes ab und ist darüber hinaus stark vom Gesamtpaket (Grösse, Lage, Standard der Wohnung usw.) und den damit verbundenen individuellen Präferenzen abhängig. Hingegen kann aufbauend auf der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) die **Kostenmiete** insofern definiert werden, als dass nur die anrechenbaren Liegenschaftskosten gemäss WFV Art. 8 der Mieterschaft weitergegeben werden können:

- a) Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital;
- b) Baurechtszins;
- c) Amortisationen;
- d) Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- e) Verwaltungskosten;
- f) Risikozuschlag;
- g) mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben.

Um dem Anliegen «preiswerten» Wohnraums nachzukommen, empfiehlt es sich, Wohnungsbau mit der Kostenmiete mit einer sogenannten **Anlagekostenlimite** zu verbinden. Die Anlagekosten setzen sich aus den Grundstückskosten und den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten zusammen. Grösster Hebel für Kosteneinsparungen ist somit eine reduzierte Wohnfläche und ein moderater Ausbaustandard. Die Anlagekostenlimite ist je nach Standortgemeinde unterschiedlich. Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO führt für jede Gemeinde standardisierte Anlagekostenlimiten auf. Basierend auf den aktuellen, standort-spezifischen Anlagekostenlimiten und der Anwendung der Kostenmiete können ungefähre Berechnungen der zu erwartenden Mietzinse (ohne Nebenkosten) erstellt werden. Die aktuellen approximativen Werte sind der untenstehenden Tabelle 1 zu entnehmen. Die effektiven Mieten können sich im konkreten Falle noch leicht verändern.

Tabelle 1: Anwendung der Kostenmiete auf die Gemeinde Emmen

Art der Wohnung		1.5-Zi.	2.5-Zi.	3.5-Zi.	4.5-Zi.	5.5-Zi.
Gerundete Nettomiete (ohne Nebenkosten)	CHF/Monat	600	960	1'330	1'670	2'000

Im Hinblick auf den Bebauungsplan Sonne und den Überlegungen rund um die Thematik preisgünstigen Wohnraums wird zur Sicherstellung der Absicht, preisgünstigen Wohnraum im Bebauungsplangebiet Sonne sicherzustellen in Art. 13 der Sonderbauvorschriften folgende Formulierung vorgeschlagen:

- «Zusätzlich sind in den Baubereichen A-D mind. 10% der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO. »

7.2 Kulturbetriebe & Immissionsschutz

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde von mehreren Mitwirkenden der Antrag eingebracht, dass im bestehenden Gasthof Adler mit Engelsaal auch künftig ein Kultur- und Konzertbetrieb ermöglicht wird, beispielsweise durch eine Dienstbarkeitsvereinbarung (Duldung von Lärmemissionen), wie dies für das Jugendkulturhaus Treibhaus in Luzern gemacht wurde. Um die juristischen Möglichkeiten einer in der Mitwirkung angedachten Dienstbarkeit abzuschätzen, wurde ein Gutachten bei einer auf das Thema spezialisierten Fachperson in Auftrag gegeben (Beilage 26).

Das Gutachten hält fest, dass die zuständige Behörde im Fall die Grenzwerte für Lärm durch Kulturbetriebe und Konzerte so festzulegen hat, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören. Die Vollzugs- hilfe der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute ("Cercle bruit") stellt zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung im Zusammenhang mit dem Betrieb öffentlicher Lokale von den Gerichten anerkannte Richtlinien zur Verfügung. Weiter wird aufgeführt, dass der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz strenger ist als das Privatrecht. Ist der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz gewährt, ist damit zwangsläufig auch der weniger strenge privatrechtliche Immissionsschutz eingehalten. Allfällige übermässige Lärmemissionen sind somit mittels baulicher oder betrieblicher Massnahmen zu reduzieren.

Bezüglich des im Mitwirkungsbeitrag angegebenen Beispiels des «Treibhauses» in Luzern wurde im Rahmen eines Mediationsverfahrens zwischen der Stadt Luzern und weiteren Beteiligten ein Dienstbarkeitsvertrag vereinbart, der für die künftigen Bewohner der benachbarten Überbauung eine Duldungspflicht für Lärmimmissionen von Kultur- und Gastronomieeinrichtungen enthält. In diesem Fall stellte der Dienstbarkeitsvertrag jedoch nur einen Teilaspekt einer Vergleichslösung dar, um die Weiterentwicklung des Emmi Areals zu erwirken und den Rückzug von Baueinsprachen zu erlangen. Daneben haben sich die Parteien auch auf Kostenbeiträge an Lärmschutzmassnahmen sowie die Schaffung einer Schlichtungsstelle für Klagen von Bewohnenden der Bebauung geeinigt.

Daraus wird jedoch auch ersichtlich, dass mittels einer privatrechtlichen Dienstbarkeit alleine lärmrechtlichen Klagen sowie ein Einschreiten der öffentlichen Hand bei Überschreitung der Belastungsgrenzwerte nicht verhindert werden können. Dass die Dienstbarkeit zur Duldung von Immissionen als begleitendes Instrument im Rahmen einer integralen Vergleichslösung einen gewissen Effekt erzielen kann, ist möglich. Eine damit einhergehende Lockerung der geltenden umweltrechtlichen Belastungsgrenzwerte für Lärm ist jedoch nicht zulässig.

Der Gemeinderat anerkennt, dass der Engelsaal im Anbau des Gasthofs Adler in der jetzigen Form als Sitzungs- und Veranstaltungsort einen Mehrwert für das Emmer Vereins- und Kulturleben bietet. Da es sich allerdings um einen privaten Betrieb handelt, ist der Gemeinderat der Ansicht, dass es ein risikobehaftetes Präjudiz bilden würde, auf dieser Ebene in die Eigentumsrechte einzuwirken. Zusammenfassend ist der Gemeinderat überzeugt, dass der Bebauungsplan ein Fortbestehen der heutigen Nutzung ermöglicht, dieses aber in der Verantwortung der Grundeigentümerschaft liegt.

7.3 Verkehrsführung

Die Gemeinde Emmen sieht im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Gersagplatz eine Busbevorzugung im nördlichen Bereich der Rüeggisingerstrasse vor. Auf der Gersagstrasse ist eine Massnahme für den Veloverkehr (Radstreifen bergwärts) vorgesehen sowie eine Geschwindigkeitsreduktion auf 30 km/h, um den motorisierten Verkehr siedlungsverträglicher abzuwickeln. Die städtebaulichen Entwicklungen in diesem Gebiet und somit auch der Bebauungsplan Sonne werden mit dem BGK und den darin enthaltenen verkehrstechnischen Massnahmen auf den Gemeindestrassen abgestimmt.

Im Rahmen der Mitwirkung zum Bebauungsplan Sonne wird von mehreren Parteien eine Busspur auf der Gersagstrasse zwischen Kreisel Sonnenplatz und Gersagplatz verlangt. Argumentiert wird mit der Sicherstellung der Fahrpläne des öffentlichen Verkehrs, der Sicherstellung der Durchfahrt von Blaulichtorganisationen sowie der Gewährung eines Feuerwehreinsatzes mit Hubretter für Gebäude mit sechs Obergeschossen. Zur Prüfung dieser Argumente wurde im Auftrag der Gemeinde Emmen ein Fachgutachten erstellt (Beilage 25).

Dieses empfiehlt, die Planung für eine Busbevorzugung auf der im nördlichen Bereich der Rüeggisingerstrasse (siehe nachstehender Planausschnitt) weiter zu konkretisieren. Die Busspur auf der Gersagstrasse soll nicht weiterverfolgt werden. Die Gründe sind der Wichtigkeit nach zusammenfassend beschrieben:

1. Eine Busbevorzugung im nördlichen Bereich der Rüeggisingerstrasse bringt für sämtliche Buslinien, die den Bahnhof Gersag bedienen, einen Vorteil. Mit einer Busspur auf der Gersagstrasse werden nur zwei von vier Buslinien bevorzugt.
2. Aufgrund der Topografie und der Bahnunterführung ist die Gersagstrasse ungeeignet für einen Ausbau des Strassenquerschnitts. Im nördlichen Bereich der Rüeggisingerstrasse kann eine Busbevorzugung unter deutlich besseren Voraussetzungen geplant und realisiert werden. Der Kosten / Nutzen Vorteil ist bei einer Busbevorzugung im nördlichen Bereich der Rüeggisingerstrasse unter anderem deshalb der Fall, weil diese innerhalb des bestehenden Strassenraums umgesetzt werden kann.
3. Im nördlichen Bereich der Rüeggisingerstrasse befinden sich keine Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Damit ist in diesem Bereich das Querungsbedürfnis deutlich geringer und eine Dosierung des MIV's angebrachter.



Abbildung 6: Planausschnitt Rüeggisinger- und Gersagstrasse

8. Einsprachen

8.1 Einsprache Max Buholzer 1

Einsprache vom 17. Oktober 2023 durch Max Buholzer, Lerchenbühlstrasse 20, 6045 Meggen, vertreten durch RA Franz Hess, Egli Hess Schwegler Rechtsanwälte und Notare, Kirchweg 16, Postfach 136, 6048 Horw.

Antrag

Der Einsprecher stellt sinngemäss folgende Anträge:

1. *Sinngemäss: Die Einsprache sei gutzuheissen.*
2. *Sinngemäss: Die Höhenkoten in den Baubereichen A, B, C, D, E, F1 und 2, H1 und 2 sowie I1 und 2 seien entsprechend den in den Baubereichen G1 und 2 reduzierten, festgelegten Höhenkoten (476.10 m über Meer) anzupassen.*
3. *Sinngemäss: Eventuell seien die Sonderbauvorschriften des Bebauungsplanes Sonne in Bezug auf die Höhenkote für die Baubereiche G1 und G2 dahingehend anzupassen, als im Baubereich G1 eine Höhenkote von 481.70 m über Meer, für den Baubereich G2 eine Höhenkote von 478.80 m über Meer festgelegt wird.*
4. *Sinngemäss: Für den Baubereich G2 sei eine anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von 195 m² (Anpassung von Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften) entsprechend der beigelegten Plangrundlage unter Wahrung des heutigen Besitzstandes bis an die Grenze zu Grundstück Nr. 163 festzulegen.*
5. *Sinngemäss: Der Bebauungsplan Sonne sowie die dazugehörige Bauvorschrift (Art. 19) sei derart abzuändern, dass eine Erschliessung des Grundstückes Nr. 164, über die Grundstücke Nrn. 162 und 163, alle GB Emmen, entsprechend der dienstbarkeitsrechtlich eingeräumten Fahrwegrechten realisiert werden kann.*
6. *Sinngemäss: Auf die Ausscheidung des Baubereiches Umgebungsschutz auf den Grundstücken Nrn. 164 und 98 sei aufgrund der bestehenden Dienstbarkeiten Fuss- und Fahrwegrecht, zu verzichten.*
7. *Sinngemäss: Auf den Erlass von Art. 4 Abs. 3, Art. 6 Abs. 3 und Art. 9 Abs. 1 sowie Art. 19 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Sonne sei zu verzichten bzw. seien im Sinne der nachfolgenden Ausführungen anzupassen.*
8. *Sinngemäss: Art. 20 Abs. 4 der Bauvorschriften zum Bebauungsplan Sonne ist im nachfolgend ausgeführten Sinne zu ergänzen bzw. abzuändern.*
9. *Sinngemäss: Unter Kostenfolge zu Lasten der Gemeinde Emmen.*

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

2. *Wie dem Gemeinderat bekannt ist, ist das Gasthaus Adler im Bauinventar der Gemeinde Emmen als schützenswerte Baute eingetragen. Im Rahmen des gestützt auf § 142 Abs. 3 PBG zwingenden Verfahrenseinbezuges hat sich die kantonale Denkmalpflege dahingehend geäußert, dass die heute bestehende Höhengsilhouette gewahrt werden muss. Aus diesem Grunde hat sie eine Reduktion der Firshöhen der umliegenden Bauten verlangt, weil nur damit gewährleistet ist, dass das Gasthaus Adler im Silhouettenbild nicht als Fremdkörper und im Strassenzug nicht als Exot in Erscheinung tritt. Diese Rechtsauffassung der kantonalen Denkmalpflege wird durch die bei den*

AKTEN LIEGENDEN FOTOAUFNAHMEN DES MODELLS ERHÄRTE. DAS GASTHAUS ADLER, WELCHES SICH AUF GRUNDSTÜCK NR. 164, GB EMMEN BEFINDET, WIRD DURCH DIE GEPLANTEN BAUTEN GERADEZU ERDRÜCKT. ES TRIT IM SILHOUTTENBILD ALS FREMDKÖRPER UND IM STRASSENZUG ALS VÖLLIGER EXOT IN ERSCHEINUNG. INSOWEIT LIEGT EINE VERLETZUNG VON ART. 3 ABS. 2 LIT. B RPG VOR. VON BEDEUTUNG IST IN DIESEM ZUSAMMENHANG ZUDERM, DASS ZU LASTEN DER GRUNDSTÜCKE NR. 98 UND 99 UND ZU GUNSTEN GRUNDSTÜCK NR. 164, ALLE GB EMMEN, IM GRUNDBUCH EINE DAHINGEHENDE BAUVORSCHRIFT EINGETRAGEN IST, ALS DIE BESTEHENDE BAUHÖHE AUCH FÜR DIE ZUKUNFT VERBINDLICH IST. DIE UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES, WELCHER DIE AUFSTOCKUNG BESTEHENDER GEBÄUDE SOWIE DIE NEUERSTELLUNG VON GEBÄUDEN VORSIHT, KANN DAHER GAR NICHT UMGESETZT WERDEN, DA DIESE DIENSTBARKEIT VERLETZT WIRD. INSOWEIT IST DAHER DIE VERFÜGBARKEIT RECHTLICH NICHT SICHERGESTELLT (ART. 15 ABS. 4 LIT. D RPG). ZUDERM LIEGT AUCH EINE VERLETZUNG VON ART. 11A ABS. 3 BZR VOR. DANACH SIND BEBAUUNG, GEBÄUDEGRUNDFLÄCHEN UND FASSADENHÖHEN IN DER SPEZIELLEN KERNZONE UNTER BEACHTUNG DER NACHBARZONEN FESTZULEGEN. MIT DEM BEBAUUNGSPLAN SONNE WERDEN DIESE VORGABEN NEGIERT. IN DEN BAUBEREICHEN A, B, C, D, 11 UND 2 WERDEN BAUKÖRPER ZUGELASSEN, DIE IM VERGLEICHE ZU DEN IN DEN NACHBARZONEN ZULÄSSIGEN BAUTEN EINE GERADEZU EXORBITANTE GRUNDFLÄCHE AUFWEISEN. DIESE TATSACHE WIRD DURCH DIE ZULÄSSIGEN HÖHENKOTEN, WELCHE 6 UND MEHR VOLLGESCHOSSE BZW. IMMENSE FASSADENHÖHEN ZULASSEN, NOCHMALS IN ÄUSSERST GRAVIERENDEM MASSE VERSTÄRKT. ES ENTSTEHT EINE BEBAUUNG, WELCHE AUF DIE NACHBARZONEN (4-GESCHOSSIGE WOHNZONE, 3-GESCHOSSIGE WOHNZONE, 4-GESCHOSSIGE KERNZONE) MIT DEN DAFÜR GELTENDEN BAUVORSCHRIFTEN KEINE RÜCKSICHT NIMMT UND SICH AUCH INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES ALS ÄUSSERST HETEROGEN PRÄSENTIERT. DIE ERWÄHNTEN BAUKÖRPER BEINHALTEN EINEN EKLATANTEN MASSSPRUNG UND TRETEN ALS FREMDKÖRPER IN ERSCHEINUNG.

GESTÜTZT AUF VORANGEHENDE AUSFÜHRUNGEN OBLIEGT ES SOMIT DER GEMEINDE, MIT DER KANTONALEN DENKMALPFLEGE ZU KLÄREN, OB DAS GASTHAUS ADLER AUFGRUND DER BEABSICHTIGTEN TEILREVISION DER ZONENPLANUNG SOWIE DES ERLASSES DES BEBAUUNGSPLANES SONNE WEITERHIN ALS SCHUTZWÜRDIGES OBJEKT BESTANDTEIL DES BAUINVENTARES DER GEMEINDE EMMEN BILDET ODER NICHT. DIES GEBIETEN DIE GRUNDSÄTZE DER KOORDINATION GEMÄSS ART. 25 A RPG, WELCHE AUCH IM NUTZUNGSPLANVERFAHREN GELTEN (ABS. 4). DER VORLIEGEND STRITTIKE BEBAUUNGSPLAN KANN DESHALB NUR DANN ERLASSEN WERDEN, WENN DIE THEMATIK DER SCHUTZWÜRDIGKEIT DES GASTHAUS ADLERS GEKLÄRT IST. WIRD AN DIESER FESTGEHALTEN, SIND DIE UMLIEGENDEN HÖHENKOTEN ENTSPRECHEND DEN VORANGEHENDEN AUSFÜHRUNGEN ZU REDUZIEREN. WIRD DAS GASTHAUS ADLER AUS DEM BAUINVENTAR DER GEMEINDE EMMEN ENTLASSEN, SIND DIE HÖHENKOTEN FÜR DEN BAUBEREICH G1 UND G2 ENTSPRECHEND DEN UMLIEGENDEN GEBÄUDEN DES BEBAUUNGSPLANES ANZUPASSEN (VGL. ANTRAG 3).

- 4. ZU LASTEN GRUNDSTÜCK NR. 98 UND 99 UND ZU GUNSTEN GRUNDSTÜCK NR. 164, ALLE GB EMMEN, IST IM GRUNDBUCH EIN GRENZBAURECHT EINGETRAGEN. DIESE GRENZBAURECHTE WERDEN MIT DEM VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLAN SCHLICHT NEGIERT. DIESEM VORGEHEN WIRD NUR DANN ZUGESTIMMT, WENN DAS BAUFELD G2 UNTER WAHRUNG DES HEUTIGEN BESITZSTANDES BIS AN DIE GRENZE ZU GRUNDSTÜCK NR. 163 ERWEITERT WIRD (KOMPENSATION). SOLLTE DIESEM ANTRAG DES EINSPRECHERS NICHT ENTSPROCHEN WERDEN, LÄGE EIN WIDERRECHTLICHER EINGRIFF IN DAS VERFASSUNGSMÄSSIG GARANTIERTE EIGENTUMSRECHT VOR.*
- 5. DIE ERSCHLIESSUNG DES GRUNDSTÜCKES NR. 164, GB EMMEN, ERFOLGT ÜBER DIE GRUNDSTÜCKE NR. 162 UND 163, BEIDE GB EMMEN. DIESE ERSCHLIESSUNG IST DIENSTBARKEITSRECHTLICH SICHERGESTELLT (ENTSPRECHENDE FUSS- UND FAHRWEGRECHTE). GEMÄSS BEBAUUNGSPLAN IST DIE ERSCHLIESSUNG DES GRUNDSTÜCKES NR. 164 NEU AB DER GERSAGSTRASSE VIA NEU ZU ERSTELLENDER UNTERIRDISCHER EINSTELLHALLE GEPLANT. DIESE ERSATZERSCHLIESSUNG IST IM HEUTIGEN ZEITPUNKT NICHT SICHERGESTELLT. VORLIEGEND IST ES DAHER RECHTSWIDRIG, DEM GRUNDSTÜCK NR. 164 EINE BESTEHENDE, TATSÄCHLICH UND RECHTLICH GESICHERTE UND AUCH ABGEGOLTENE ERSCHLIESSUNG ZU ENTZIEHEN UND EINE ERSATZERSCHLIESSUNG DIESES GRUNDSTÜCKES*

zu verlangen. Ein solch massiver Eingriff in die Eigentumsrechte des Einsprechers ist widerrechtlich und wäre deshalb mit der Bestandesgarantie nicht vereinbar. Wenn im Rahmen des Bebauungsplanes vom Einsprecher anstelle der heute bestehenden Erschliessung eine neue Erschliessung seines Grundstückes verlangt wird, gebieten es einerseits die Grundsätze der Koordination andererseits das verfassungsmässige Recht der Eigentumsgarantie, dass bereits im Rahmen des Bebauungsplanes die neue Erschliessung mittels Dienstbarkeit rechtlich sichergestellt sein muss, damit die Verfügbarkeit weiterhin gewährleistet ist. Zudem kann und darf der Einsprecher für die ihm aufgezwungene Ersatzerschliessung nicht mit Kosten belastet werden. Im Übrigen geht der Einsprecher davon aus, dass die Anlieferung sowohl ab Gerliswilstrasse als auch über die Grundstücke Nrn. 162 und 163 weiterhin gewährleistet ist.

6. Südlich des Baubereiches G1 ist im Bebauungsplan Sonne sowohl auf Grundstück Nr. 164 als auch auf Grundstück Nr. 98 ein Bereich Umgebungsschutz ausgewiesen. Damit wird das zu Gunsten Grundstück Nr. 164 und zu Lasten Grundstück Nr. 98, beide GB Emmen, im Grundbuch eingetragene Fahrwegrecht auf einer Breite von 2.00 m entlang der gemeinsamen Parzellengrenze verletzt. Auf die Ausscheidung dieses Bereiches ist daher zu verzichten. Weiter wird auch das Mitbenützungsrecht zum Parkieren von Fahrzeugen auf dem Platz entlang der Kantonsstrasse (Gerliswilstrasse) vor dem Gebäude auf Grundstück Nr. 98, GB Emmen, negiert. Der Bebauungsplan ist deshalb so anzupassen, dass dieses Recht weiter ausgeübt werden kann.

7. Wie bereits vorangehend dargelegt wurde, hat die Gemeinde Emmen in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege die Schutzwürdigkeit des Gasthauses Adler im vorliegenden Verfahren auf ihre Kosten endgültig zu klären. Dies gebietet das in Art. 25a RPG verankerte Koordinationsprinzip. Wird die Schutzwürdigkeit und damit zusammenhängend die Thematik der Inventarisierung im vorliegenden Verfahren geklärt, erübrigt sich der Erlass von Art. 6 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Sonne.

In Art. 4 Abs. 3 der Bauvorschriften zum Bebauungsplan Sonne wird festgehalten, dass bei zweimaliger negativer Stellungnahme zu Bauprojekten der Baubereiche E, F1, F2, G1, G2, H1 und H2 der Gemeinderat ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mindestens vier voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen kann. Mit dieser Bauvorschrift soll über die Hintertür ein Konkurrenzverfahren verankert werden. Dafür fehlt eine gesetzliche Grundlage. Die fragliche Bauvorschrift ist daher ersatzlos zu streichen.

Gemäss Art. 9 Abs. 1 der Bauvorschriften zum Bebauungsplan Sonne wird zwischen dem Bebauungsplanperimeter und der Strassenbaulinie ein Beseitigungsrevers zu Lasten der Grundeigentümer eingeführt. Für den Erlass eines solchen Beseitigungsrevers fehlt - für heute bestehende Bauten und Anlagen - eine entsprechende gesetzliche Grundlage. Diese Bauvorschrift ist deshalb dahingehend anzupassen, als dieser Beseitigungsrevers nur für Bauten und Anlagen gilt, welche nach Erlass des Bebauungsplanes Sonne auch entsprechend verfügt werden. Entsprechend ist auch Art. 19 Abs. 2 der Bauvorschriften anzupassen.

8. Art. 20 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Sonne ist derart zu formulieren, dass für Kurzzeit-Parkplätze keine Bewirtschaftungspflicht festgelegt wird. Das Wort "sind" ist durch das Wort "können" zu ersetzen.

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 17. Oktober 2023 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Einspracheverhandlung

Am 21. November 2021 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Das Einspracheprotokoll ist aufgrund ausdrücklicher Bitte des Einsprechers in den beiliegenden Unterlagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Die Anträge zu Art. 9 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 2 der SBV (Antrag 7) sind im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt infolge Gegenstandslosigkeit zu erklären. Die weiteren Anträge werden zur Abweisung beantragt.

Antrag 1

Erwägung des Gemeinderates:

Der Antrag zur Abweisung dieses Antrages ergibt sich aufgrund Erwägungen des Gemeinderates zu den nachfolgenden Anträgen.

Antrag 2

Erwägung des Gemeinderates:

Es ist zutreffend, dass das Gasthaus Adler als schützenswerte Baute eingetragen ist. Es ist zutreffend, dass sich die kantonale Denkmalpflege dazu geäußert hat und eine Reduktion der Firsthöhen verlangte. Dieser Meinung gegenüber steht die Beurteilung eines ausgewiesenen Fachgremiums des Studienauftrags, welche höhere als von der Denkmalpflege angesetzte Bauten ebenfalls als ortsverträglich beurteilt. Zudem soll an dieser zentralen Lage das «Gebot der Verdichtung nach innen» priorisiert werden. An dieser Stelle wird auch auf Kapitel 5.16 des Planungsberichtes vom 13. September 2023 verwiesen. Aus der kantonalen Vorprüfung geht eine Interessenabwägung hervor. Neben der Stellungnahme der Denkmalpflege äusserten sich auch andere kantonale Fachstellen und Ämter. Dabei werden die vorgesehenen max. Höhenkoten als städtebaulich verträglich erachtet.

Bezüglich der besagten Dienstbarkeit: Mittels Bebauungsplan Sonne soll u.a. eine qualitativ wertvolle Siedlungsverdichtung nach innen erzielt werden. Dieser Zielsetzung zuwiderlaufenden Dienstbarkeiten (z.B. privatrechtliche Baubeschränkungen), welche verhindern, dass bestimmte Flächen der öffentlich-rechtlichen Bauordnung nicht wie beabsichtigt bebaut und genutzt werden können, sollen gelöscht werden. Falls dies nicht möglich ist, kann die Enteignung der entsprechenden Dienstbarkeiten verfügt werden. Die Enteignung kann koordiniert mit einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren oder unabhängig davon erfolgen. Somit kann abschliessend gesagt werden, dass die vorhandene Dienstbarkeit «Baubeschränkung», entgegen der Ansicht des Einsprechers, der Bebaubarkeit des Bebauungsplanperimeters nicht entgegensteht.

Die Gemeinde bezweckt mit dem Bebauungsplan ausdrücklich einen sorgfältigen Umgang mit dem schützenswerten Objekt «Gasthaus Adler» und hat das Gebäude im Bebauungsplan denn auch explizit integriert. Seitens der Gemeinde besteht keine Veranlassung, die Schutzwürdigkeit des Gasthauses Adler in Frage zu stellen oder auf eine Entlassung des Gasthauses aus dem Inventar hinzuwirken. Dem Eigentümer steht aber unabhängig davon das Recht zu, die Entlassung aus dem Denkmalverzeichnis zu beantragen und durch einen Neubau zu ersetzen. Dafür ist ein Fachgutachten erforderlich, welches nachweist, dass die Instandstellungsfähigkeit des schützenswerten Objekts nicht mehr gegeben ist. Dies muss vor der Eingabe eines Baugesuches vorgenommen werden.

Die Frage, ob das Gasthaus Adler dereinst durch einen Ersatzneubau ersetzt werden kann oder nicht, ist für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes nicht entscheidend, zumal für beide Szenarien Regelungen enthalten sind.

Antrag 3

Erwägung des Gemeinderates:

Wie aus Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften ersichtlich ist, erfolgt entlang der Baufelder eine dem Terrainverlauf folgende Abstufung, bei der die jeweilige Höhenquote zum oberen Grundstück um jeweils minus 50 cm reduziert wird. Es sind keine Umstände ersichtlich, welche es rechtfertigen würden, für die Baufelder G1 und G2 von diesem Verlauf abzuweichen und eine Sonderregelung zu treffen.

Antrag 4

Erwägung des Gemeinderates:

Mit der Teilzonenplanänderung wird das Grundstück Nr. 164 von der 5-geschossigen Kernzone a (K5a) in die Spezielle Kernzone (K-S) überführt. In der 5-geschossigen Kernzone wird die Ausnutzung anhand der Grenzabstände definiert, welche im BZR Art. 7 Abs. 4 definiert sind. Das gesamte Gebäude hat die Abstandsvorschriften einzuhalten. Gegenteilige privatrechtliche Abreden sind dabei unbeachtlich.

Die Annahme, dass die privatrechtlichen Grenzbaurechte dem Einsprecher für den Baubereich G2 in der 5-geschossigen Kernzone einen «heutigen Besitzstand» resp. eine anrechenbare Gebäudefläche von

195 m² verschaffen würden, ist deshalb unzutreffend. Die anrechenbare Geschossfläche bestimmt sich nach erfolgter Teilzonenplanänderung und Umzonung in die Spezielle Kernzone. In dieser kann gemäss Art. 11a Abs. 2 nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden, wobei gemäss Abs. 3 Bebauung, Gebäudegrundflächen und Fassadenhöhen unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt werden. Dass auch die vormalige anrechenbare Gebäudefläche zu berücksichtigen wäre, lässt sich der Bestimmung nicht entnehmen.

Mit einem im Vorverfahren des Bebauungsplanes durchgeführten Studienauftrag wurde durch ein Beurteilungsgremium die städtebaulich beste Lösung für alle Grundstücke gesucht. Das Siegerprojekt wurde zum vorliegenden Richtprojekt weiterentwickelt. Ein Ausschuss des Beurteilungsgremiums hat im Anschluss die Möglichkeiten einer städtebaulich angemessenen Baubereichserweiterung geprüft. Es kam zum Schluss, dass einer Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche für den Baubereich G2 um rund 20 m² auf max. 140 m² aus städtebaulichen Gründen stattgegeben werden kann. Eine weitere Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche wird nach erneuter Prüfung aus Gründen der ortsbaulichen Verträglichkeit, der Vorentscheide und dem Prinzip einer möglichst ausgewogenen Verteilung der Planungsvorteile unter den Grundeigentümern abgelehnt. Im Dokument «Fachliche Stellungnahme Optionen Baubereich G1-G2» vom 7. Mai 2021 sind die Details einsehbar.

Antrag 5

Erwägung des Gemeinderates:

Der Bebauungsplan entzieht dem Grundstück Nr. 164 die Erschliessbarkeit keineswegs, sondern legt den Ersatz der bestehenden Erschliessung durch eine neue unterirdische Erschliessung ab

der Gersagstrasse fest. Die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes setzt eine rückwärtige Erschliessung oder einen Vorfahrtsbereich – z.B. analog der Neuüberbauung von Romano & Christen im Norden des Bebauungsplans Sonne- voraus. Eine Erschliessung über einen Vorfahrtsbereich ist aus Platzgründen nicht möglich, daher muss eine rückwertige Erschliessung realisiert werden. Solange an den bestehenden Bauten nichts geändert wird und der Kanton die bestehenden Ein- und Ausfahrten toleriert, kann die Dienstbarkeit weiterhin ausgeübt werden. Dass die Ersatzerschliessung nicht sichergestellt sei, ist unzutreffend. Der Bebauungsplan sieht in Art. 7 SBV vor, dass Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Nutzung von gemeinsam genutzten Erschliessungsflächen und Zufahrten, Einstellhallen, etc. zwischen den Eigentümern abzustimmen und privatrechtlich mittels Eintragungen im Grundbuch zu sichern sei. Ferner ist gemäss Art. 8 Abs. 2 die Erschliessung aller Parzellen im Gebiet jederzeit zu gewährleisten und ggf. mit provisorischen Bauwerken zu sichern. Die Anbindung der Baubereiche G1 und G2 an die Einstellhalle auf Parzelle 99 ist zudem gemäss Art. 8 Abs. 3 durch die private Grundeigentümerschaft zu koordinieren.

Allfällige Entschädigungsansprüche infolge Wegfall der grundbuchlich gesicherten bestehenden Erschliessung, sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Sollten sich die Grundeigentümer im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte privatrechtlich nicht über die jeweilig notwendigen Dienstbarkeiten einigen, kann der Grundeigentümer bei der Gemeinde Erschliessungshilfe beantragen. Die Gemeinde wird dann beim Regierungsrat das Enteignungsrecht für den Grundeigentümer beantragen. Entschädigungen für die Einräumung der Dienstbarkeit werden von der Schatzungskommission festgelegt.

Antrag 6

Erwägung des Gemeinderates:

Die Ausscheidung des Bereichs Umgebungsschutz ist eine Auflage der kantonalen Denkmalpflege, welche Abgrabungen entlang des schützenswerten Gasthauses Adler verbietet. Dass durch eine solche Auflage das Fahrwegrecht tangiert sein könnte, ist nicht ersichtlich. Dass Abgrabungen in diesem Bereich gemäss Art. 6 Abs. 2 der SBV nicht zulässig sind, sind der integralen Schutzwürdigkeit des Gasthaus Adler geschuldet.

Antrag 7

Erwägung des Gemeinderates:

Zu Art. 4 Abs.3: Entgegen den Ausführungen des Einsprechers, handelt es sich nicht um eine versteckte Legitimierung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens. Im Gegenteil, die Grundlagen für die Durchführung von qualifizierten Konkurrenzverfahren sind detailliert im BZR geregelt (Spezielle Kernzone, Art. 11a Abs. 4 BZR). Dieser Absatz ist notwendig, damit die geforderten Qualitäten des Bebauungsplans eingehalten werden. Es liegt am Eigentümer, ein qualifiziertes Architekturbüro zu beauftragen, welches ein qualitativ hochwertiges Bauprojekt erarbeitet, welches von der Stadtbildkommission gutgeheissen wird. Ist dies der Fall, muss kein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchgeführt werden.

Zu Art. 6 Abs. 3: Wie bereits ausgeführt, besteht seitens der Gemeinde keine Veranlassung, die Schutzwürdigkeit des Gasthauses Adler in Frage zu stellen. Dieser Absatz ist eine Auflage der kantonalen Denkmalpflege und entspricht dem gängigen Verfahren für schützenswerte Objekte. Diese Auflage gilt auch ohne Bebauungsplan.

Zu Art. 9 Abs. 1: In Art. 9 Abs. 1 ist festgehalten, dass der Beseitigungsrevers nur für neue Bauten und Anlagen gilt. Für die bestehenden Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie, solange der Kanton aufgrund übergeordneter Planungen nichts Anderes verfügt oder in den damaligen Baubewilligungen nichts Anderes als Auflage verfügt wurde. Der Antrag zu Art. 9 Abs. 1 kann erledigt erklärt werden.

Zu Art. 19 Abs. 2: Für die bestehenden Anlieferungen ab der Gerliswilstrasse gilt die Bestandesgarantie, solange der Kanton aufgrund übergeordneter Planungen nichts Anderes verfügt oder in den damaligen Baubewilligungen nichts Anderes als Auflage verfügt wurde. Für neue Anlieferungen müssen die Bestimmungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Der Antrag zu Art. 19 Abs. 2 kann erledigt erklärt werden.

Antrag 8

Erwägung des Gemeinderates:

Die Bewirtschaftung von öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist im Rahmen von Nutzungsplanänderungen u.a. bei Bebauungsplänen an zentral gelegenen Lagen zeitgemäss und anerkannte Praxis in der Gemeinde Emmen. Entsprechend muss sich die Parkplatzbewirtschaftung im Perimeter des Bebauungsplanes Sonne in den übergeordneten Kontext einordnen und kann sich nicht auf Ausnahmen berufen.

Antrag 9

Erwägung des Gemeinderates:

Es werden keine Kosten erhoben.

8.2 Einsprache Max Buholzer 2

Einsprache vom 16. Oktober 2023 durch Max Buholzer, Lerchenbühlstrasse 20, 6045

Antrag

Der Einsprecher stellt sinngemäss folgende Anträge:

- 1. Sinngemäss: Die Einsprache sei gutzuheissen.*
- 2. Mit der Aufnahme der alten Linde und dem dazu notwendigen Lebensraum hinter dem Bau auf der Parzelle 100, Grundbuch Emmen, in das Emmer Inventar schützenswerter Bäume soll der Fortbestand dieses Baumes im Rahmen des Bebauungsplan Sonne gesichert und gewährleistet werden. Die Interessensabwägung Städtebau, Freiraum und Erschliessung und die neuen Baukörper sollen dermassen ausgelegt, respektive angelegt werden, dass die Zufahrt der Feuerwehr ohne die Entfernung der Rabatte und der Linde gewährt ist.*
- 3. Von der Rüeggisingerstrasse her soll auf der Gersagstrasse hin zum Sonnenplatz eine Busspur realisiert werden, welche zugleich auch als Fahrspur für Blaulichtorganisationen dient und mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Sonne, dem Ausbau der SBB Haltestelle Gersag, dem neuen Bus Hub sowie den Sanierungsetappen der Gerliswilstrasse einhergeht. Die Velospur bergwärts auf der Gersagstrasse hin zum Sonnenplatz soll so geplant werden, dass kein Ausweichen auf das Trottoir mehr möglich sei, so dass Fußgänger-Gefährdung verhindert werde.*

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- 2. Im Planungssperimeter Sonne soll ein lebenswerter Raum erhalten werden und kein zweiter Sonnenplatz entstehen. Die angedachten Pflanzen und Bäume im Hofbereich des Planungssperimeters Sonne rechtfertigen die zukünftige Fällung der alten Linde zu Gunsten größerem Bauvolumen und Infrastruktur nicht. Es wird Jahrzehnte dauern bis die Neubepflanzung nur annähernd die Wirkung und Ausstrahlung der alten Linde erreicht. Im Übrigen besteht mit der anstehenden Überarbeitung des Inventars schützenswerter Bäume auf Emmer-Boden jetzt die Gelegenheit diesen Baum ins Inventar aufzunehmen.*
- 3. Die alltägliche Überlastung der Rüeggisingerstrasse über die Gersagstrasse hin zum Sonnenplatz (Privatverkehr und ÖV) wird mit den geplanten Neubauten im Planungssperimeter Sonne zusätzlich geschürt, was dazu führt, dass der ÖV noch mehr als heute daran gehindert werden wird, Fahrpläne einzuhalten. Die geplanten Massnahmen können heute den Beweis eines fliessenden ÖV nicht erbringen, weshalb die Bauten im Planungssperimeter Sonne entlang der Gersagstrasse so anzulegen sind, dass nebst dem Veloweg auch der Ausbau einer Busspur ermöglicht wird. Es dürfte der Planungsbehörde Emmen bekannt sein, dass auch kantonale Dienststellen für die Errichtung einer Busspur votieren, und dass bestehende Dosieranlagen im Grossraum Luzern den notwendigen Verkehrsfluss nicht gewährleisten.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 16. Oktober 2023 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Einspracheverhandlung

Am 21. November 2021 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Das Einspracheprotokoll ist aufgrund ausdrücklicher Bitte des Einsprechers in den beiliegenden Unterlagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Der Antrag 3 wurde mit E-Mail vom 3. Januar 2024 zurückgezogen und ist somit im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt zu erklären. Die weiteren Anträge werden zur Abweisung beantragt.

Antrag 1

Erwägung des Gemeinderates: Die Abweisung dieses Antrages ergibt sich aufgrund Erwägungen des Gemeinderates zu den nachfolgenden Anträgen.

Antrag 2

Erwägung des Gemeinderates: Die im Bebauungsplan vorgesehene Lage der Baubereiche wird als bestmögliche Lösung beurteilt (Sicherung Siegerprojekt Studienauftrag). Damit die Zufahrt der Feuerwehr auf den Hof möglich ist, muss die bestehende Rabatte mit der Linde, welche nicht geschützt ist, entfernt werden. Es handelt sich hierbei um ein Interessensabwägung (Städtebau, Freiraum, Erschliessung), welche in diesem Falle zu Ungunsten der alten Linde ausfällt. Der Gemeinderat erachtet das wegleitende Umgebungskonzept als ausreichend, um den Wegfall der alten Linde in angemessener Weise zu kompensieren.

Antrag 3

Erwägung des Gemeinderates: Im Rahmen der Überlegungen zur Umgestaltung des Bushubs Gersag sowie im Betriebs- und Gestaltungs-konzept des Gersagplatzes wurden verschiedene Optionen unter Berücksichtigung städtebaulicher Kriterien und eines gut funktionierenden Verkehrs geprüft. Schlussendlich wurde jene Variante als beste Option ermittelt, welche eine grosszügige Busbucht am Gersagplatz kombiniert mit einer intelligenten Busbevorzugung auf der Gersagstrasse vorsieht.

Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, dass eine Entscheidung diesbezüglich auf der Grundlage von fachlich fundierten Aussagen stattfinden kann. In diesem Sinne wurde zur Prüfung dieser Argumente wurde im Auftrage der Gemeinde Emmen ein Fachgutachten erstellt. Dieses empfiehlt, die Planung für eine Busbevorzugung auf der Rüeggisingerstrasse (Nord) weiter zu konkretisieren. Die Busspur auf der Gersagstrasse soll nicht weiterverfolgt werden. Die Gründe sind der Wichtigkeit nach zusammenfassend beschrieben:

1) Eine Busbevorzugung auf der Rüeggisingerstrasse (Nord) bringt für sämtliche Buslinien die den Bahnhof Gersag bedienen einen Vorteil. Mit einer Busspur auf der Gersagstrasse werden nur zwei von vier Buslinien bevorzugt.

2) Aufgrund der Topografie und der Bahnunterführung ist die Gersagstrasse ungeeignet für einen Ausbau des Strassenquerschnitts. Im Bereich der Rüeggisingerstrasse (Nord) kann eine Busbevorzugung unter deutlich besseren Voraussetzungen geplant und realisiert werden. Der Kosten / Nutzen Vorteil ist bei einer Busbevorzugung Rüeggisingerstrasse (Nord) deutlich höher, unter anderem, weil diese innerhalb des bestehenden Strassenraums umgesetzt werden kann.

3) Im Bereich der Rüeggisingerstrasse (Nord) befinden sich keine Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Damit ist in diesem Bereich das Querungsbedürfnis deutlich geringer und eine Dosierung des MIV's angebrachter.

Ein Velostreifen bergwärts ist im Bebauungsplan Sonne vorgesehen und wird bei der Umsetzung der Baubereiche A und B umgesetzt.

Aufgrund des Rückzugs gemäss E-Mail vom 3. Januar 2024 kann der Antrag im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt erklärt werden.

9. Stellungnahmen

9.1 Stellungnahme der SBB

Stellungnahme vom 5. Oktober 2023 im Rahmen der öffentlichen Auflage durch die SBB AG, Abteilung Immobilien – Grundstückmanagement.

Inhalt

Die Stellungnehmerin nimmt wie folgt Stellung (sinngemäss):

1. Pflanzungen entlang der Gersagstrasse:

Es sind die Abstände gemäss SBB Regelung I-20025 Lichtraumprofil 2 respektive die geltenden Abstände gemäss kantonalem Nachbarrecht einzuhalten. Baumartenwahl gemäss I-20025 Höhenklasse 3.

Sträucher oder Bäume dürfen nicht höher wachsen als ihr Abstand zum Gleis beträgt.

2. Alle späteren Bau- und Erschliessungsvorhaben im Perimeter dieses Bebauungsplans, die sich in der Nähe von SBB-Anlagen (Bahntrasse und Hochspannungsleitungen) befinden, müssen uns zu gegebener Zeit zur Prüfung und Genehmigung gem. Art. 18m des Bundesgesetzes über die Eisenbahnen (EBG) vorgelegt werden.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 5. Oktober 2023 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Antwort

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Berücksichtigung der aufgeführten Auflagen ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

9.2 Stellungnahme der CKW

Stellungnahme vom 22. September 2023 im Rahmen der öffentlichen Auflage durch die CKW AG.

Inhalt

Die Stellungnehmerin nimmt wie folgt Stellung (sinngemäss):

Im Bereich der bestehenden Baute "Sonne" betreiben die CKW mit Einbaurecht eine Trafostation, welche bestimmt versetzt werden muss. Dies sei sehr aufwändig, für alle beteiligten Parteien kostenintensiv und bedingt lange ESTI-Bewilligungsverfahren. Daher ist es sehr wichtig dies so früh wie möglich genau anzuschauen um das weitere Vorgehen zu definieren. So soll finanziellen und terminlichen Überraschungen vorgebeugt werden. Für die Erschliessung der Neubauten werden zudem voraussichtlich ein bis zwei freistehende neue Standorte Trafostationen mit Abmassen von ca. 3m x 4m notwendig sein. Diese noch zu bestimmenden Standorte müssten auch in die weitere Planung mit einbezogen werden.

Antwort

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Berücksichtigung der aufgeführten Auflagen ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

10. Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 20 Prozent des Mehrwerts (§ 105b Abs. 1 PBG). Der Mehrwert entspricht gemäss § 105b Abs. 2 PBG der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und jenem ohne Planänderung.

§ 105a Abs. 1 PBG ermächtigt die Gemeinden, bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag über die Mehrwertabgabe abzuschliessen.

Nach der Ablehnung des ersten Bebauungsplanes 2022 ist eine erneute Mehrwertermittlung erforderlich. Die Mehrwertermittlung wurde mit dem Fachbüro Fahrländer Partner, Raumentwicklung AG durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass mit dem Bebauungsplan Sonne kein Mehrwert gemäss § 105b Abs. 2 PBG entsteht. Damit wird keine Abgabe fällig. Für weiterführende Informationen wird auf den Schlussbericht Mehrwertermittlung vom 23. November 2023 verwiesen (Beilage 30).

11. Antrag an den Einwohnerrat

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

1. Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Sonne "Teilzonenplanänderung «Sonne», Anpassung im Zonenplan, Massstab 1:1'000"
2. Genehmigung des Bebauungsplans Sonne mit dem Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften
3. Einsprache von Herrn Max Buholzer Nr. 1
Abweisung der Anträge 1 - 6, 8 und 9
Antrag 7: Abweisung Art. 4 Abs. 3 und Art. 6 Abs. 3; Erledigterklärung Art. 9 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 2 infolge Gegenstandslosigkeit
4. Einsprache von Herrn Max Buholzer Nr. 2
Abweisung der Anträge 1 und 2
Erledigterklärung von Antrag 3 infolge Rückzug
5. Kenntnisnahme der Antworten bezüglich den Stellungnahmen an die SBB und die CKW.
6. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern bleibt vorbehalten.
7. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
8. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 31. Januar 2024

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

Teilrevision des Zonenplans (Bereich Sonne):

1. Teilzonenplanänderung «Sonne», Anpassung am Zonenplan, 1:1'000 vom 31. Januar 2024

Bebauungsplan Sonne:

2. Situationsplan mit Schnitten 1:500 vom 31. Januar 2024
3. Sonderbauvorschriften (SBV) vom 31. Januar 2024

Wegleitende und orientierende Bestandteile des Bebauungsplans

4. Planungsbericht vom 31. Januar 2024
5. Richtprojekt Architektur vom 30. September 2022
6. Berechnungen Richtprojekt Architektur vom 30. September 2022
7. Fassadengestaltung- und Materialisierungskonzept vom Mai 2020
8. Richtprojekt Freiraum vom 30. September 2022
9. Würdigung Richtprojekt vom 28. Januar 2020 und 13. März 2020
10. Mobilitätskonzept vom 30. September 2020
11. Lärmschutz-Nachweis vom 30. September 2020
12. Risikobericht nach Störfallverordnung und NIS-Einschätzung vom 30. September 2020
13. Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung vom 19. Februar 2020
14. Bodenbelastungen und Entsorgungskonzept vom 3. Juli 2020
15. Geotechnischer Vorbericht vom 21. September 2018
16. Ver- und Entsorgungskonzept vom 6. Juli 2020
17. Verkehrsmessungen vom 04. und 06. Februar 2020
18. Leistungsbeurteilung Sonnenplatz vom 9. Juli 2020
19. Verkehrstechnischer Nachweis Erschliessung vom 13. März 2020
20. Beurteilung Anlieferung an der Gerliswilstrasse vom 26. März 2021
21. Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag vom 12. Juli 2019
22. Fachliche Stellungnahme Optionen Baubereiche G1/G2
23. Vorprüfungsbericht BUWD vom 16. Januar 2023
24. Mitwirkungsbericht vom 7. Juni 2023
25. Kurzgutachten Busspur Gersag-Rüeggisingerstrasse vom 5. Mai 2023
26. Aktennotiz betreffend Dienstbarkeit zur Duldung von Immissionen vom 24. April 2023

Richtplan Sonnenhof

27. Richtplan Sonnenhof vom 21. März 2014
28. Richtplantext Sonnenhof vom 20. März 2014
29. Planungsbericht Sonnenhof vom 5. Februar 2014

Weitere Beilagen

30. Schlussbericht Mehrwertermittlung vom 23. November 2023
31. Einspracheprotokoll Max Buholzer 1 vom 21. November 2023
32. Einspracheprotokoll Max Buholzer 2 vom 21. November 2023